

INFORMATIONEN | KONZEPT | WOHNUNGSTYPEN

„SERVICEWOHNEN AM WEIHER“ IN LUDWIGSHAFEN MELM

BARRIEREFREIE WOHNUNGEN MIT INDIVIDUELLEM SERVICEKONZEPT

KFW
Effizienzhaus 55
(förderbar)



Unverbindliche Illustration, Änderungen vorbehalten, gem. aktuellem Planungsstand

SERVICEWOHNEN AM WEIHER — DIE ERFOLGSFAKTOREN



MODERN — BARRIEREFREI — ZUKUNFTSORIENTIERT — FÖRDERFÄHIG

- **Energetischer Standard:**
KfW 55 Effizienzhaus (förderfähig)
- **Alleinstellungsmerkmal:**
„ServiceWohnen“ als Zukunftskonzept inkl. vollständig eingerichteten Gemeinschaftsraum
- **Besondere Verbindung:**
Barrierefrei in Anlehnung an DIN 18040 und familiärer Wohnhauscharakter ohne Gänge etc.
- **Kooperationspartner:**
Deutsches Rotes Kreuz Altenhilfe Vorderpfalz gGmbH
- **Ausstattung:**
Gehoben und zielgruppenorientiert
(z. B. höhenverstellbare WC- und Waschbecken)
- **Lage:**
Sehr beliebtes Wohngebiet Melm, direkt angrenzend zum DRK Pflegeheim „In der Melm“

SERVICEWOHNEN AM WEIHER – UNSERE PROJEKTÜBERSICHT



- KfW Effizienzhaus 55 (förderfähig)
- Gehobene, barrierefreie Bauweise
- Sehr beliebte Wohnlage und etablierter Standort für Betreutes Wohnen
- Deutsches Rotes Kreuz als Service- und Betreuungspartner
- 14 Wohneinheiten und eine Arztpraxis



KfW-55

Effizienzhaus

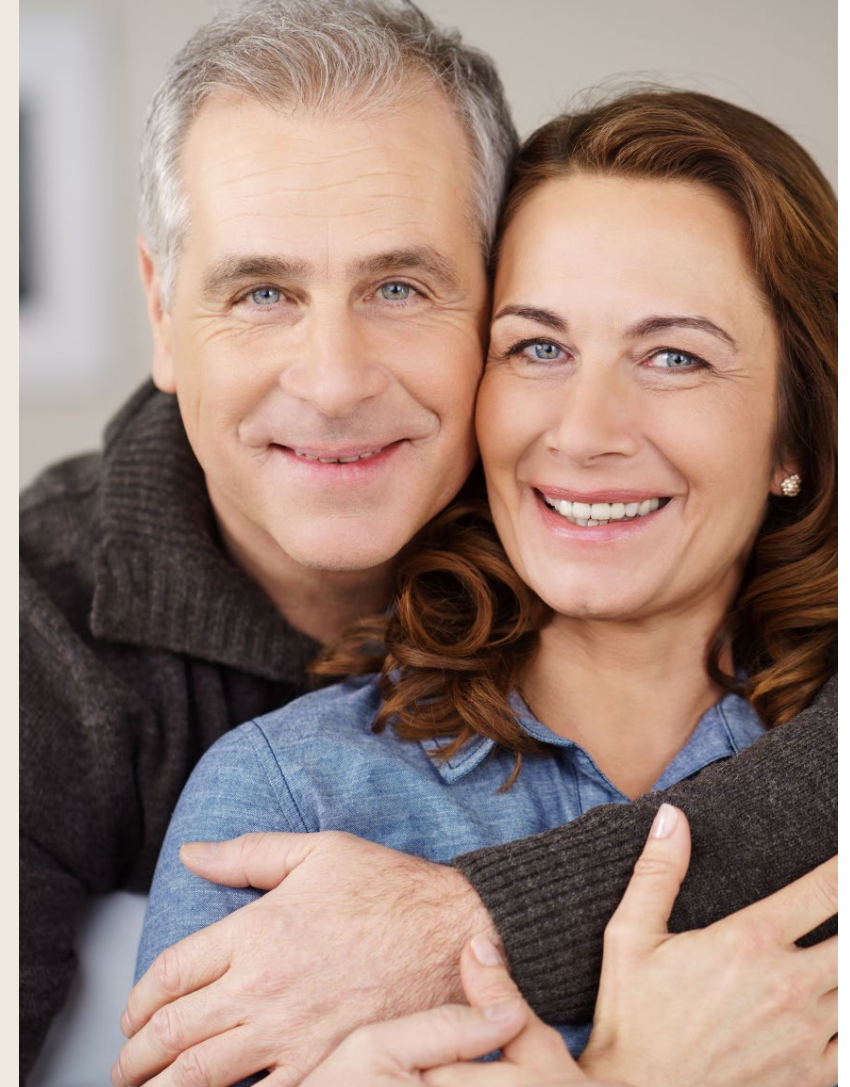
SERVICEWOHNEN AM WEIHER – UNSERE PROJEKTÜBERSICHT

Wohnungs-
Konzept & -typen

Individuelles
Servicekonzept

Anlage-
konzept

Projektpartner



SERVICEWOHNEN AM WEIHER – DIE LAGE

Ludwigshafen Melm - Das grüne Stadtviertel im Weihergebiet



ADRESSE: Albert-Hauelsen-Ring 22, Ludwigshafen Melm

- Metropolregion Rhein-Neckar als wachsende Wirtschaftsregion
- Sehr beliebtes (Neubau-) Wohngebiet mit vielen jungen Familien (< 5.500 Einwohner)
- Autobahn A61 und A650 innerhalb von 10 Minuten erreichbar

ENTFERNUNGEN

- | | |
|-------------------------|----------------------------------|
| ■ Bushaltestelle | ca. 75 m |
| ■ Supermarkt (Netto) | ca. 350 m |
| ■ Bäcker (Görtz) | ca. 350 m |
| ■ Arzt
oder | vorgesehen im Haus
ca. 1,8 km |
| ■ Innenstadt | ca. 5,8 km |
| ■ Hauptbahnhof Mannheim | ca. 9 km |

SERVICEWOHNEN AM WEIHER – UNSER WOHNUNGSKONZEPT



- KFW Effizienzhaus 55 (förderfähig)
- Fertigstellung: voraussichtlich Mai 2019
- 6 Wohnungstypen – insgesamt 14 Einheiten
69 m² bis 164 m² Wohnfläche, davon 2 traumhafte Penthouses
- Eingerichteter Gemeinschaftsraum und
angedachte Praxisfläche im EG
- Tiefgarage mit Vorbereitung für Elektrofahrzeuge
- Gehobene Ausstattung
 - Barrierefrei in Anlehnung an DIN 18040 Teil 2
 - Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
 - Höhenverstellbare WCs & Waschbecken
 - Fußbodenheizung, Elektrische Rollläden, Designbeläge (Vinyl), Video-Türanlage etc.
 - Flexible Raumaufteilung
 - Extra große Balkone und Terrassen
 - Penthousewohnung mit integriertem Mini-Appartment

SERVICEWOHNEN AM WEIHER – WOHNUNGSIMPRESSIONEN

Wohnungs-Typ II



Penthouse Typ V



Penthouse Typ VI



Hydraulisch höhenverstellbare Waschbecken und WCs in allen Einheiten



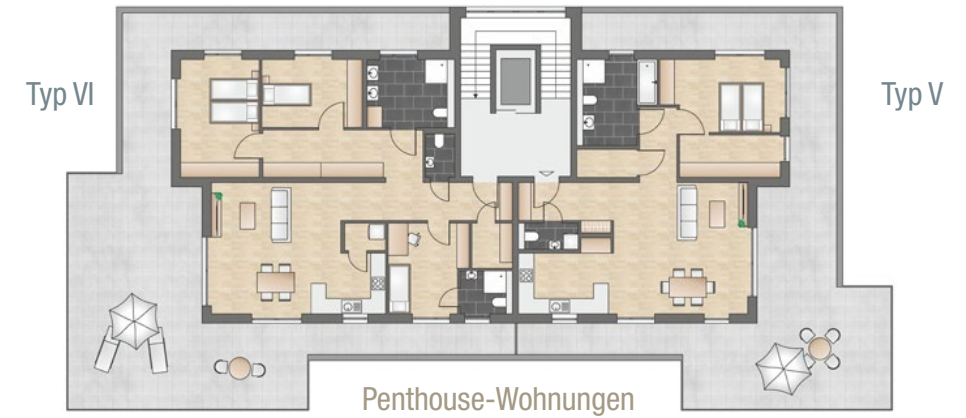
inkl. Appartement
mit Dusch-Bad

Zum Beispiel für eine
zukünftige Pflegekraft.

SERVICEWOHNEN AM WEIHER – UNSER WOHNUNGSKONZEPT

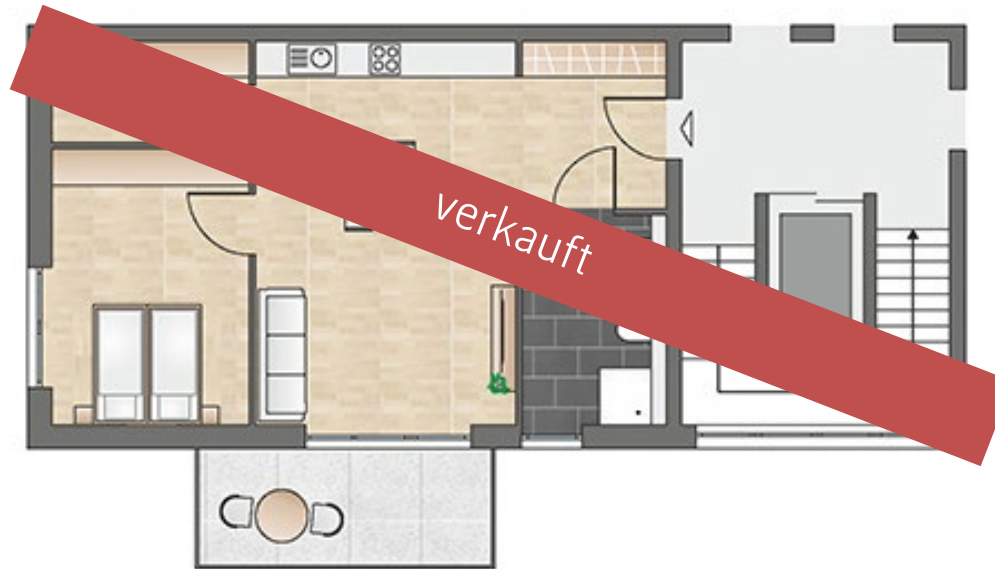


Praxisbereich & Gemeinschaftsraum



SERVICEWOHNEN AM WEIHER _ Typ I _ 2-ZIMMERWOHNUNG

Typ I | 2-Zimmerwohnung mit Balkon



RAUMAUFTeilUNG Typ I:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| • Wohn-/Essbereich mit offener Küche | ca. 35 m ² |
| • Schlafzimmer | ca. 15 m ² |
| • Badezimmer | ca. 8 m ² |
| • Abstellraum | ca. 5 m ² |
| • Balkon
50% von 10 m ² | ca. 5 m ² |

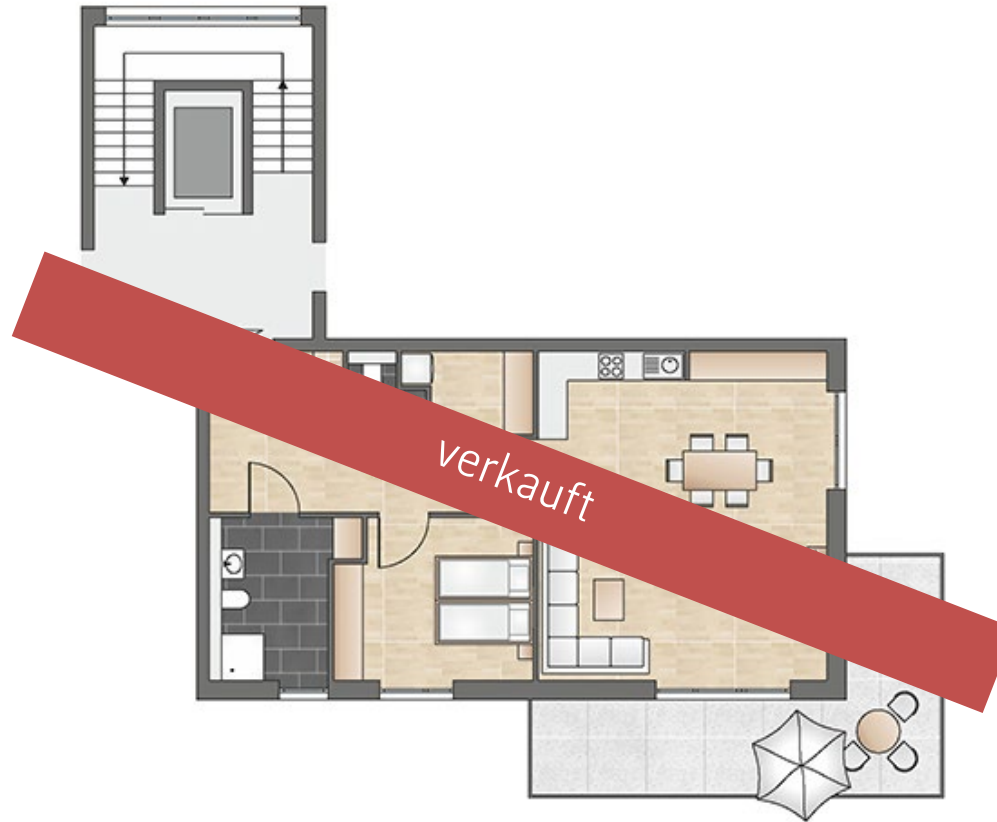
WOHNFLÄCHE:

ZZGL. ANTEILIGER GEMEINSCHAFTSRAUM

CA. 68 m²
2 m²

SERVICEWOHNEN AM WEIHER _ TYP II _ 2-ZIMMERWOHNUNG

Typ II | 2-Zimmerwohnung mit optionalen Gäste WC und Eck-Balkon



RAUMAUFTeilUNG TYP II:

- Wohn-/Essbereich mit offener Küche ca. 40 m²
- Schlafzimmer ca. 13 m²
- Badezimmer ca. 8 m²
- Abstellraum I (optional Gäste-WC) ca. 2 m²
- Abstellraum II ca. 4 m²
- Garderobe & Flur ca. 15 m²
- Balkon 50% von 22 m² ca. 11 m²

WOHNFLÄCHE:

ZZGL. ANTEILIGER GEMEINSCHAFTSRAUM

CA. 93 m²
3 m²

SERVICEWOHNEN AM WEIHER _ TYP III _ 2-3 ZIMMERWOHNUNG

Typ III | 2- bis 3-Zimmerwohnung mit Gäste WC und Eck-Balkon



RAUMAUFTeilUNG TYP III:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| • Wohn-/Essbereich mit offener Küche | ca. 51 m ² |
| • Schlafzimmer | ca. 18 m ² |
| • Badezimmer | ca. 9 m ² |
| • Gäste-WC | ca. 2 m ² |
| • Hauswirtschaftsraum | ca. 4 m ² |
| • Abstellraum | ca. 2 m ² |
| • Garderobe & Flur | ca. 15 m ² |
| • Balkon
50% von 34 m ² | ca. 17 m ² |

WOHNFLÄCHE:

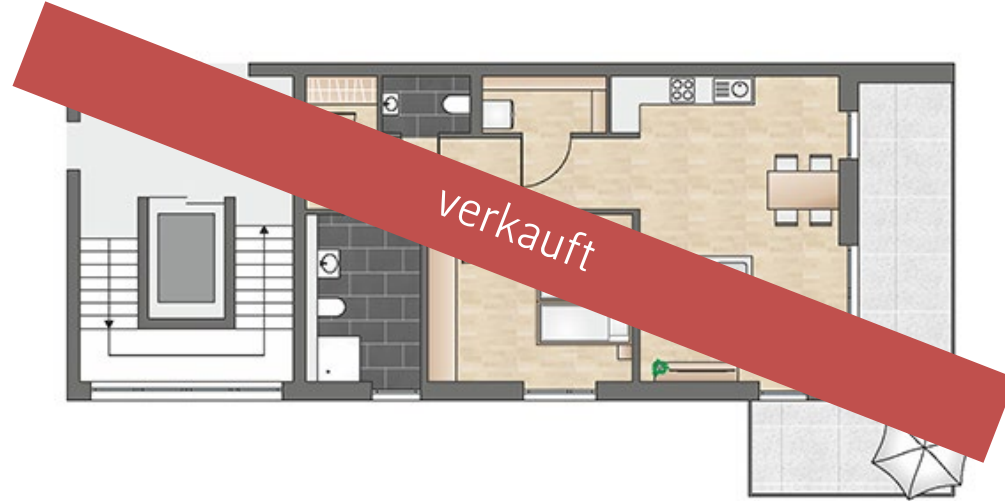
ZZGL. ANTEILIGER GEMEINSCHAFTSRAUM

CA. 118 m²

4 m²

SERVICEWOHNEN AM WEIHER _ TYP IV _ 2-ZIMMERWOHNUNG

Typ IV | 2-Zimmerwohnung mit optionalen Gäste WC und Eck-Balkon



RAUMAUFGTEILUNG TYP IV:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| • Wohn-/Essbereich mit offener Küche | ca. 29 m ² |
| • Schlafzimmer | ca. 15 m ² |
| • Badezimmer | ca. 8 m ² |
| • Abstellraum I (optional Gäste-WC) | ca. 2 m ² |
| • Abstellraum II | ca. 3 m ² |
| • Garderobe & Flur | ca. 12 m ² |
| • Balkon
50% von 20 m ² | ca. 10 m ² |

WOHNFLÄCHE:

ZZGL. ANTEILIGER GEMEINSCHAFTSRAUM

CA. 79 m²
3 m²

SERVICEWOHNEN AM WEIHER _ Typ V _ 2-ZIMMER PENTHOUSE

Typ V | Penthouse-Wohnung mit Gäste-WC und traumhafter Dachterrasse



RAUMAUFTeilUNG Typ V:

- Wohn-/Essbereich mit offener Küche ca. 40 m²
- Schlafzimmer mit Ankleide ca. 21 m²
- Badezimmer ca. 9 m²
- Gäste-WC ca. 2 m²
- Abstellraum ca. 3 m²
- Garderobe ca. 6 m²
- Flur ca. 4 m²
- Dachterrasse ca. 40 m²
50% von 80 m²

WOHNFLÄCHE:

ZZGL. ANTEILIGER GEMEINSCHAFTSRAUM

CA. 125 m²

4 m²

SERVICEWOHNEN AM WEIHER _ TYP VI _ PENTHOUSE MIT MINI-APPARTEMENT

Typ VI | Penthouse-Wohnung mit Gäste-WC, außergewöhnlicher Dachterrasse und Mini-Appartement



RAUMAUFTeilUNG TYP VI:

- Wohn-/Essbereich mit offener Küche ca. 36 m²
- Schlafzimmer ca. 16 m²
- Arbeitszimmer ca. 10 m²
- Badezimmer ca. 10 m²
- Gäste-WC ca. 2 m²
- Garderobe ca. 8 m²
- Abstellraum ca. 2 m²
- Flur ca. 12 m²
- Mini-Appartement mit Duschbad ca. 17 m²
- Dachterrasse ca. 50 m²
50% von 100 m²

WOHNFLÄCHE:

ZZGL. ANTEILIGER GEMEINSCHAFTSRAUM

CA. 163 m²
5 m²

Modern Altern in Kooperation mit dem Deutschen Roten Kreuz*



Was heißt ServiceWohnen?

Service Wohnen heißt „betreutes Wohnen nach Maß“. Dabei kann jeder Bewohner nach seinen persönlichen Bedürfnissen individuelle Servicepakete und Pflegeleistungen in Anspruch nehmen.

- Individuelle Servicepakete durch das DRK
(Wäscheservice, Reinigungsleistungen, 24h Hausnotruf-Service, etc.)
- Direkt angrenzend an das DRK-Pflegeheim „In der Melm“
- Nutzung der Cafeteria und des parkähnlichen Gartens
- Teilnahmemöglichkeit an Veranstaltungen des DRK Pflegeheims
- Rahmenvertrag „Betreutes Wohnen“
(Betreuungssicherstellungsvertrag* 15 Jahre plus Option)
- Monatliche Gebühr von 18,50 EUR (1 Person)
bzw. 26 EUR (2 Personen)
- bewohnbar auch mit Pflegestufe

Modern Altern in Kooperation mit dem Deutschen Roten Kreuz*



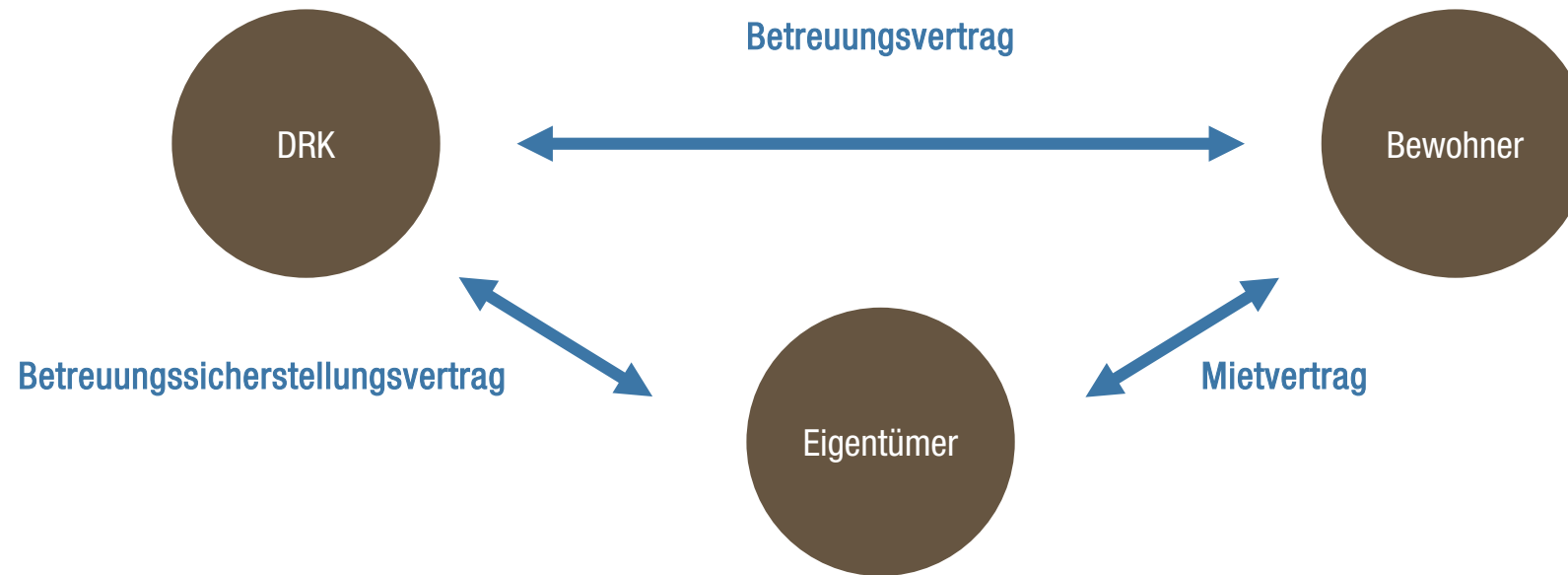
**Deutsches
Rotes
Kreuz**
Altenhilfe Vorderpfalz gGmbH

In der **Betreuungsvereinbarung***, die Sie abschließen werden sind bspw. diese Leistungen enthalten. Ergänzend erhalten Sie einen **Leistungskatalog des DRK** mit den Leistungen, die Sie individuell hinzu buchen können.

Auszug aus der Betreuungsvereinbarung

- 2. Bewohnerbetreuung
 - 2.1 Pflegeleistungen bei kurzfristiger Erkrankung oder vorübergehendem leichten Pflegebedarf bis zu insgesamt 2 Stunden im Kalenderjahr
 - 2.2 kleinere Einkäufe, Behördengänge und Medikamentenbesorgungen an bis zu insgesamt 4 Tagen im Kalenderjahr
 - 2.3 Vermittlung von ambulanten Pflegediensten, kulturellen und gesellschaftlichen Aktivitäten, Kommunikations- und Freizeitangeboten
 - 2.4 Teilnahme an kulturellen und gesellschaftlichen Veranstaltungen im Rahmen des Programms für die Bewohner des DRK-Pflegeheims im Albert-Haueisen-Rings 28
 - 2.5 Hilfe in persönlichen Lebenslagen / Hilfe zur Bildung und Aufrechterhaltung der Hausgemeinschaft.
 - 2.6 Beratung und Unterstützung durch die Sozialstation des Betreuers bei Fragen oder persönlichen Problemen, insbesondere bei Fragen rund um die Pflege, oder dem Beantragen von Sozialleistungen

SERVICEWOHNEN AM WEIHER – DAS ANLAGEKONZEPT



- Etablierter Standort mit dem DRK als renommierten Partner / kaum vergleichbare Einrichtungen in Ludwigshafen am Rhein
- Gute Vermietungsaussichten aufgrund hoher Attraktivität (11 EUR / m² realisierte Kaltmieten im Projekt Melm I)
- Erstvermietung, Miet- und Hausverwaltung kann über Partner vermittelt werden
- Erste Interessenten für den Praxisbereich liegen vor

Auszug aus den Informationen der KFW Bank

(Quelle: www.kfw.de)

Kredit 153 - Energieeffizient Bauen

Für Bau oder Ersterwerb eines
neuen KfW-Effizienzhauses

- Bis zu 100.000 EUR Kreditsumme je Wohneinheit
- Reduzierter Zinssatz / Zinsbindung zwischen 10 und 20 Jahren
- Tilgungsfreijahre möglich
- Tilgungszuschüsse bis zu 5% (5.000 EUR) der KfW Kreditsumme je Wohneinheit

Bank aus Verantwortung

KFW

Aufgrund des Bau-Standards

KFW 55 Effizienzhaus

hat der Käufer die Möglichkeit, unterschiedliche
Förderprogramme der KfW-Bank zu beantragen.

Diese sind von verschiedenen Parametern abhängig und
können in Ihren Konditionen variieren.

Beantragt werden Sie über die jeweils finanzierende
Hausbank. Ein Beispiel ist im linken Kasten aufgeführt.

Für Einzelheiten muss ein Fachberater kontaktiert
werden.



KfW-55

Effizienzhaus

SERVICEWOHNEN AM WEIHER – ZEITABLAUF & ZAHLUNGEN

Kaufvertrag auf Basis der MaBV (Makler- und Bauträgerverordnung)



- Geplante Bezugsfertigkeit: Mai 2019
- MaBV als Vertragsbasis:
Beispiel-Abschlagszahlungen nach Baufortschritt
 - Baubeginn (Spatenstich) 30,0 %
 - Fertigstellung Rohbau (Richtfest) 28,0 %
 - Einbau Fenster inkl. Verglasung 7,0 %
 - Dachflächen & Fassade 7,7 %
 - Technische Rohinstallationen
Elektro, Heizung, Sanitär 6,3 %
 - Bezugsfertigkeit 17,5 %
 - Fertigstellung 3,5 %

UNSER REFERENZPROJEKT MELM I „INTEGRIERTES BETREUTES WOHNEN“

Integriertes Betreutes Wohnen in Ludwigshafen-Melm



- Fertigstellung Mai 2016 / Restarbeiten August 2016
- 20 barrierefreie Wohnungen, Gemeinschaftsraum & Gäste-Appartement
- Vollständig verkauft und vermietet
- Betreuung durch das DRK



SERVICEWOHNEN AM WEIHER – PROJEKTPARTNER



Bauherr (Projektgesellschaft)

M&B Betreutes Wohnen GmbH & Co. KG | Armbrustweg 10 in Mannheim

Gesellschafter: Oliver Brix (GF), Gabriele Michel



Betreiber

Deutsches Rotes Kreuz Altenhilfe-Vorderpfalz gGmbH | Armbrustweg 10 in Ludwigshafen

Gesellschafter: DRK Kreisverband Vorderpfalz e. V. | Andreas Kurz (GF)



Beratung & Verkauf

B&X Beratung & Immobilien | Reiterweg 25 in Mannheim

Inhaber: Oliver Brix



Planung & Oberbauleitung

Helwig Haus + Raum Planungs GmbH | Am Wingertsberg 29 in Lorsch

Geschäftsführender Gesellschafter: Dirk Helwig

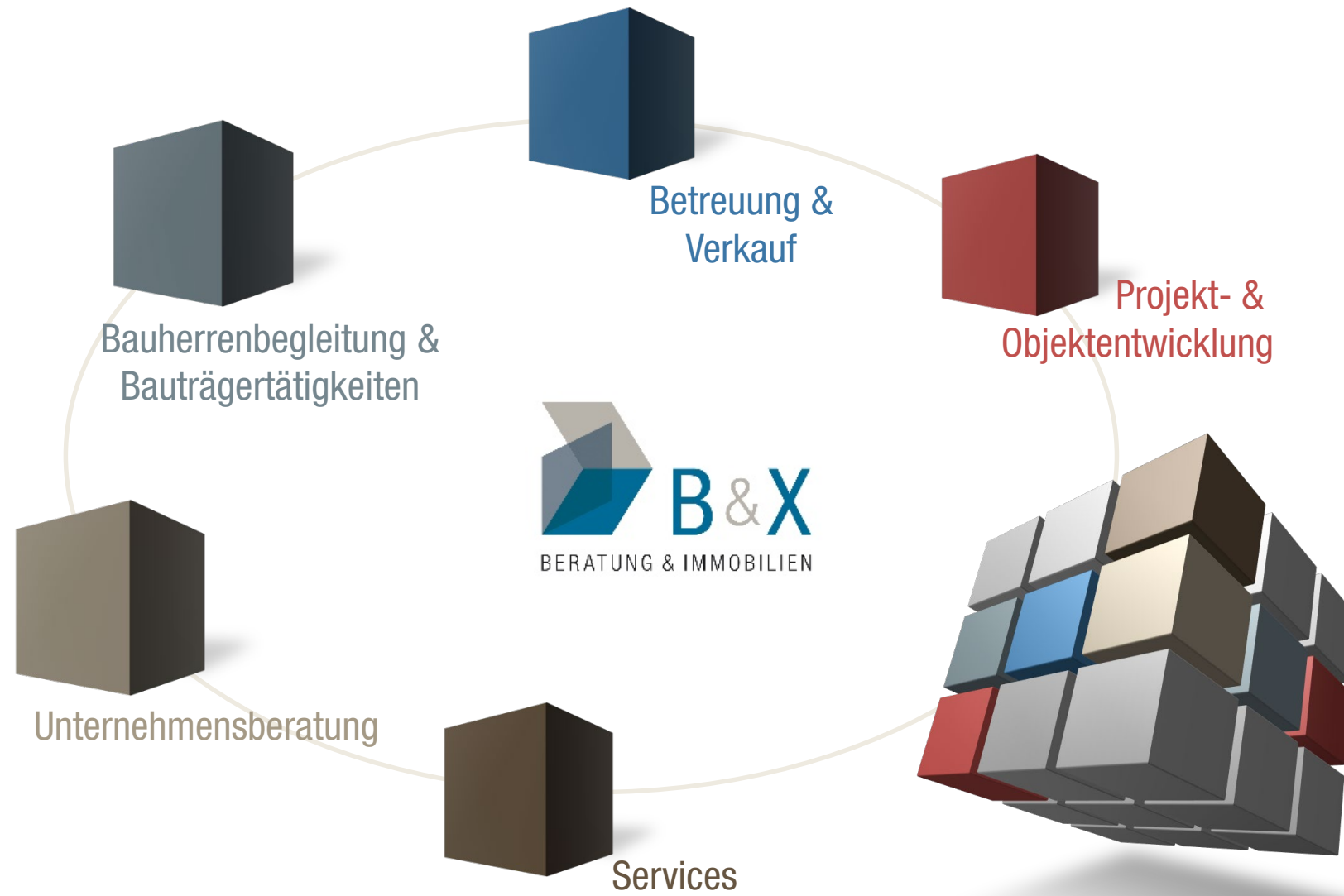


Generalunternehmer

LUMA Haus GmbH | Krongasse 4 in Ludwigshafen

Geschäftsführender Gesellschafter: Andreas Müss

ÜBERBLICK LEISTUNGSSPEKTRUM



Oliver Brix Inhaber

B&X Beratung & Immobilien
Reiterweg 25 | D- 68163 Mannheim

Telefon: +49 (0) 621 / 43 70 52 66

Mobil: +49 (0) 170 / 525 24 83



Weitergehende Informationen zum Bauvorhaben

- Verkäufer und Bauherr des in der Präsentation vorgestellten Objektes ist die M&B Betreutes Wohnen GmbH & Co. KG, Armbrustweg 10 in 68163 Mannheim, vertreten durch die M&B Beteiligungs GmbH, Armbrustweg 10 in 68163 Mannheim, die vertreten wird durch den alleinvertretungsberechtigten geschäftsführenden Gesellschafter Herrn Oliver Brix.
- Sämtliche Zahlen, Berechnungen und Angaben in dieser Präsentation wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Grundlagen bilden die derzeitigen Planungen, gesetzlichen Vorschriften, einschlägigen Erlasse und bekannten Sachverhalte zum Zeitpunkt der Erstellung (30.04.2017). Eine Haftung für Irrtümer (z. B. Flächenangaben, Angaben über wirtschaftliche Daten und planerische Details in den Grundrissen) wird im Rahmen dieser Präsentation ausgeschlossen. Ebenso sind Änderungen vorbehalten.
- Neben den Wohneinheiten erwerben die Käufer gemäß den Wohnflächenverhältnissen ebenfalls auch Anteile am Gemeinschaftsraum (Gemeinschaftsflächen).
- Die vorgestellte Wohnanlage ist für die Nutzung von betreutem Wohnen geplant und genehmigt. Bei einer möglichen zukünftigen davon abweichenden Nutzung müssen Eigentümer gemäß Baulast die für die geänderte Nutzung vorgeschriebene Anzahl von Stellplätzen nachweisen.
- Des Weiteren wurde das Objekt in Anlehnung an die DIN 18040 Teil 2 (Barrierefreiheit) geplant. Abweichungen hiervon – z. B. im Kellerbereich, bei den Abstellräumen und dem Gemeinschaftsraum – werden in der Baubeschreibung explizit aufgeführt. Die Baugenehmigung ist erteilt. Eine Teilung des Objektes wurde noch nicht vorgenommen.
- Alle Abbildungen in diesem Exposé stellen unverbindliche Illustrationen dar, sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung, sind nicht 1:1 übertragbar und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Zudem wurden Sachverhalte teilweise zum besseren Verständnis vereinfacht und allgemeingültig dargestellt. Eine Übertragung auf konkrete Situationen bedarf einer genauen individuellen Betrachtung. Das verwendete Mobiliar sowie die sanitären Einrichtungsgegenstände stellen Vorschläge dar und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die im Exposé dargestellten Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Für verwendetet Fotos, Bilder, Logos und Stadtpläne liegen Nutzungsgenehmigungen vor bzw. wurden Lizenzen erworben. Eine Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte wird ausdrücklich untersagt.
- Der Bauherr hat mit der DRK Altenhilfe Vorderpfalz gGmbH einen Betreuungssicherungsvertrag abgeschlossen. Dieser beginnt mit Fertigstellung des Objektes und läuft über 15 Jahre zuzüglich 2 Optionen von je 5 Jahren. In ihm sind alle Leistungen sowie Rechte und Pflichten der Vertragspartner definiert. Dieser Vertrag sichert das Konzept des Betreuten Wohnens und ist Bestandteil eines zukünftigen Kaufvertrages. Die Bewohner der Wohnanlage sind verpflichtet einen kostenpflichtigen Betreuungsvertrag auf Basis des Betreuungssicherungsvertrages mit der DRK Altenhilfe Vorderpfalz gGmbH abzuschließen.
- Sollte ein Erwerber die Wohnung nicht selber nutzen, so hat er einen möglichen Mietvertrag direkt mit dem Bewohner zu schließen; die DRK Altenhilfe Vorderpfalz gGmbH tritt nicht als Mieter in Erscheinung.
- Das Mietrisiko liegt beim Käufer. Bei aufgeführten Zahlen handelt es sich um unverbindliche Erwartungen und Abschätzungen.

COPYRIGHT

© 2018 by
B&X Beratung & Immobilien – Inhaber Oliver Brix
Reiterweg 10
D-68163 Mannheim

Alle Rechte vorbehalten.

Die konzeptionellen Inhalte dieser Präsentation bleiben geistiges Eigentum von der B&X Beratung & Immobilien – Inhaber Oliver Brix und dürfen – sofern nicht anderweitig vertraglich geregelt – ausschließlich in Zusammenarbeit mit der B&X Beratung & Immobilien – Inhaber Oliver Brix realisiert werden. Dieses Dokument darf weder in Teilen noch als Ganzes an Dritte weitergegeben werden.

Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der B&X Beratung & Immobilien – Inhaber Oliver Brix.